

## KAUPPAKIRJA

**Myyjä** Lehto Components Oy (y-tunnus 2270583-7)  
Voimatie 6B  
90440 Kempele

**Ostaja** Perustettavan yhtiön **Oulaisten Teollisuuskiinteistö Oy:n** lukuun Oulaisten kaupunki  
(0186852-2)  
PI 22  
86301 OULAINEN

### Kaupan kohde

Maanvuokraoikeus kiinteistöön 563-15-22-4 ja omistusoikeus sillä sijaitseviin rakennuksiin ja rakennelmiin. Vuokra-alue on merkitty 18.11.2015 allekirjoitettuun Oulaisten kaupungin ja myyjän välisen maanvuokrasopimuksen liitteenä olevaan karttaan. Kohteen laitostunnus on 563-402-4-121-L1.

Vuokra-alueen pinta-ala on 57987 m<sup>2</sup>, osoite Kalliokuruntie 1, 8600 Oulainen. Tontti on vahvistetun asemakaavan mukainen teollisuusrakennusten tontti.

### Rakennukset

Vuokra-alueella sijaitsee seuraavat rakennukset:

- Tuotantotila (105) 8 760 kem<sup>2</sup>
- Tuotanto- ja varastotilat (115, 116, 117) 1 377 kem<sup>2</sup>
- Kylmä varastokatos 1 355 kem<sup>2</sup>

Kaupan kohteen tarkemmat tekniset tiedot kuvataan erillisessä dokumentissa (Liite 7).

### Kaupan ehdot:

#### 1. Kauppahinta ja maksutapa

Kauppahinta on 4 680 000 euroa.

Ostaja maksaa kauppahinnan yhdessä erässä heti kun Oulaisten kaupunginvaltuuston tämän kaupan hyväksymistä tarkoittava päätös on saanut lainvoiman. Kauppahinta maksetaan myyjän pankkitilille FI12 5000 0120 3160 95 (OKOYFIHH).

Varainsiirtoverosta vastaa ostaja.

#### 2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle, kun tämän kaupan hyväksymistä tarkoittava kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman, kauppakirja on allekirjoitettu ja kauppahinta maksettu.

Osapuolet vahvistavat erikseen sähköpostilla omistus- ja hallintaoikeuden siirtohetken viipymättä sen jälkeen, kun kaikki em. toimet ovat tapahtuneet. Samassa yhteydessä ostaja vahvistaa kohdan 4 mukaisten panttikirjojen vastaanottamisen.

### **3. Vaaranvastuu**

Myyjä vastaa kiinteistölle aiheutuvasta vahingosta omistus- ja hallintaoikeuden siirtymispäivään asti, minkä jälkeen vaaranvastuu siirtyy ostajalle. Myyjä pitää oman kiinteistön täysarvovakuutuksensa voimassa vaaranvastuun siirtymishetkeen asti.

### **4. Rasitukset ja rasitteet**

Kaupan kohteena olevaan vuokraoikeuteen ja sillä sijaitseviin rakennuksiin kohdistuu 3.1.2023 päivätystä rasiustodistuksesta ilmenevät viisi (5) kiinnitystä, arvoltaan yhteensä 37 180 000 euroa. Edellä mainittuihin kiinnityksiin kohdistuvat panttikirjat myyjä luovuttaa ostajalle vastikkeetta ja kaikista vastuista vapaana kauppahinnan maksua vastaan.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa ettei kaupan kohteeseen kohdistu muita kiinnityksiä, panttioikeuksia, velvoitteita tai rasitteita kuin 3.1.2023 päivätystä kiinteistörekisteriotteesta ja rasiustodistuksesta ilmenee eikä uusia ole vireillä. Myyjä sitoutuu olemaan hakematta kaupan kohteeseen uusia kiinnityksiä.

### **5. Kiinteistöstä aiheutuvat kustannukset, veroseuraamukset**

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista omistus- ja hallintaoikeuden siirtymispäivään asti. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa ostaja. Myyjä vakuuttaa, ettei kiinteistöön kohdistu maksamattomia maksuja.

Myyjä vastaa hoito- ja ylläpitokustannuksista omistus- ja hallintaoikeuden siirtymispäivään asti, minkä jälkeen niistä vastaa ostaja.

Osapuolet sopivat, että vuoden 2023 kiinteistöverosta ja maanvuokrasta vastaa ostaja.

ALV-tarkastusoikeus ja -velvollisuus siirtyvät omistus- ja hallintaoikeuden siirtymispäivänä Ostajalle.

Kumpikin osapuoli vastaa tästä kauppakirjasta osapuolelle mahdollisesti aiheutuvista veroseuraamuksista itse.

### **6. Kaupan kohteeseen tutustuminen**

Ostaja on tutustunut kaupan kohteeseen haluamassaan laajuudessa ja toteaa kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja, tietoja ja kuntoa ja että ostaja ottaa kaupan kohteen vastaan siinä kunnossa, kuin se on kaupantekohetkellä. Selvyyden vuoksi todetaan, että ostaja vastaa kiinteistöön tehdyssä kuntoarviossa vaadituista korjaustoimenpiteistä.

Myyjä vakuuttaa antaneensa kaikki tiedossaan olevat tiedot, jotka ovat saattaneet vaikuttaa ostajan ostopäätökseen.

Myyjä ja ostaja ovat tutustuneet seuraaviin kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin ennen tämän kauppakirjan allekirjoittamista:

- todistus vuokraoikeudesta 3.1.2023
- vuokraoikeuden rasiustodistus 3.1.2023
- kiinteistörekisteriote 3.1.2023
- kaupan kohdetta koskevat piirustukset
- Myyjän antama kiinteistöinvestointia koskeva alv-selvitys
- Oulaisten kaupungin ja myyjän välinen maanvuokrasopimus
- Promen Oy:n laatima kuntoarvio

## **7. Kaupan kohdetta koskevat sopimukset ja sitoumukset**

Kaupan kohdetta koskevat vesi-, sähkö-, lämpö- ym. liittymiin liittyvät ehdot siirtyvät maanvuokrasopimuksen (liite 6) mukaisesti oikeuksineen ja velvollisuuksineen.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, ettei kaupan kohdetta tai osaa siitä tai sillä sijaitsevia rakennuksia, rakennelmia ja/tai laitteita ole vuokrattu tai muutoin luovutettu osaksikaan kolmannelle.

Ostaja sitoutuu hakemaan oikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta kuuden (6) kuukauden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta. Lisäksi ostaja sitoutuu ilmoittamaan maanvuokraoikeuden siirrosta vuokranantajalle (Oulaisten kaupunki) kolmen (3) kuukauden kuluessa saannosta.

Myyjä vastaa siitä, että kohde täyttää rakennusluvan mukaiset määräykset.

## **8. Irtaimisto**

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa, eikä sellaisen luovuttamisesta ole tehty eri sopimusta.

## **9. Ympäristönsuojelulain mukainen ilmoitus**

Myyjän vastuu maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta määräytyy ympäristönsuojelulain mukaan. Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti myyjä ilmoittaa, että kiinteistöllä ei ole myyjän hallinta-aikana harjoitettu sellaista toimintaa, josta olisi saattanut aiheutua maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

## **10. Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen**

Tähän kauppaan sovelletaan Suomen lakia, pois lukien lainvalintasäännöt.

Tästä kaupasta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan neuvottelemalla. Mikäli erimielisyyksiä ei saada ratkaistua osapuolten keskinäisissä neuvotteluissa, erimielisyydet ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Oulussa Keskuskauppakamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti yhden (1) välimiehen toimesta.

## **11. Purkava ehto**

Osapuolet sitoutuvat purkamaan tämän kaupan, mikäli ostaja ei saa hakemaansa rahoitusta järjestymään tai kaupunginvaltuuston tämän kaupan hyväksymistä tarkoittava päätös ei saa lainvoimaa 30.6.2023 mennessä

## Allekirjoitukset

Tätä kauppakirjaa on laadittu kaksi saman sanaista kappaletta, yksi myyjälle ja yksi ostajalle.

Lehto Components Oy

---

Jukka Haapalainen, valtakirjalla

Perustettavan yhtiön Oulaisten Teollisuuskiinteistö Oy:n lukuun Oulaisten kaupunki

---

Riikka Moilanen  
kaupunginjohtaja

---

Suvi Koskenlaine  
hallintojohtaja

## Liitteet

- LIITE 1: todistus vuokraoikeudesta
- LIITE 2: vuokraoikeuden rasiustodistus
- LIITE 3: kiinteistörekisteriote
- LIITE 4: kaupan kohdetta koskevat piirustukset
- LIITE 5: Myyjän antama kiinteistöinvestointia koskeva alv-selvitys
- LIITE 6: Osapuolten välinen maanvuokrasopimus (Oulaisten kaupunki ja Lehto Components Oy)
- LIITE 7: Promen Oy:n kuntoarvio